

32. Können öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen, die erst für die Zukunft geplant sind, den Verkäufer eines Grundstücks zur Gewährleistung nach den Vorschriften über die Haftung für Sachmängel verpflichten?

BGB. § 459.

V. Zivilsenat. Urf. v. 28. August 1939 i. S. W.che Feuerversicherung AG. (Bekl.) w. G. (Kf.). V 38/39.

I. Landgericht Dresden.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Im Frühjahr 1938 verkaufte der Kläger der Beklagten zwei Hausgrundstücke an der Johann-Georgen-Allee in D. und übereignete sie ihr. Während der Kaufverhandlungen hatte der Kläger erwähnt, daß der Bau einer schräg zur Johann-Georgen-Allee verlaufenden Prachtstraße geplant sei. Die Frage der Beklagten, ob die Kaufgrundstücke von der geplanten Straße berührt werden würden, hatte er verneint. Später erklärte die Beklagte dem Kläger, sie habe nach Kaufabschluß erfahren, daß die gekauften Grundstücke der geplanten städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich doch zum Opfer fallen würden; sie warf dem Kläger vor, hierüber bei den Kaufverhandlungen unvollständige und unrichtige Angaben gemacht zu haben, und fügte hinzu, daß sie sich für den Fall einer Verwirklichung ihrer Besorgnisse alle Rechte vorbehalten müsse.

Der Kläger erhob darauf Klage auf Feststellung, daß der Beklagten für den genannten Fall aus dem Vertrage keinerlei Ansprüche zuständen. Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Nach dem Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (RGBl. I S. 1054) kann Grundeigentum in näher bestimmter Weise entzogen oder beschränkt werden, soweit dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist. Für D. waren derartige Maßnahmen schon vor dem Kaufabschluß geplant; doch ist die im § 1 Abs. 1 des genannten Gesetzes vorgesehene Anordnung ihrer Durchführung erst nach Verkündung des Berufungsurteils ergangen. Die Beklagte besorgt für sich aus dem Bau der

geplanten Prachtstraße eine über die Entschädigung aus öffentlichen Mitteln hinausgehende Vermögenseinbuße. Sie hält für den Fall, daß ihre Besorgnis sich künftig als begründet erweist, den Kläger zum Ersatz für verpflichtet.

Das Berufungsgericht hat zu Gunsten der Beklagten angenommen, daß sie den Anspruch, dessen sie sich berührt, auf alle hierfür in Betracht kommenden Rechtsgründe stützen will. Demgemäß hat es diesen Anspruch an Hand der Vorschriften über die Gewährleistungspflicht des Verkäufers, über die Verantwortlichkeit aus unerlaubter Handlung und über die Haftung aus Verschulden bei Vertragschluß geprüft und erörtert. Es hat den Bestand zunächst eines Gewährleistungsanspruchs verneint, weil der Kläger weder eine Eigenschaft der Kaufgrundstücke zugesichert oder vorgetäuscht noch einen ihnen anhaftenden Fehler arglistig verschwiegen habe. Außer Betracht gelassen hat das Berufungsgericht nur einen Minderungsanspruch, den die Beklagte etwa mit der Begründung erheben könnte, daß aus der Planung städtebaulicher Maßnahmen ein schon im Frühjahr 1938 den Grundstücken anhaftender Gewährsmangel sich ergebe. Denn ein derartiger Anspruch werde, so heißt es in dem angefochtenen Urteil, von der Klage nicht betroffen, weil diese sich entsprechend der bisherigen Rechtsberühmung nur auf erst künftig erwachsende Ansprüche der Beklagten beziehe.

Die Revision wendet sich gegen die Ausschaltung eines Minderungsanspruchs; sie sucht ferner auszuführen, daß das Berufungsgericht nur infolge von Verfahrensverstößen zur Verneinung einer Zusicherung wie einer die Gewährleistungspflicht begründenden Arglist des Klägers gelangt sei. Doch können auf den vorliegenden Tatbestand die Vorschriften über Gewährleistung wegen Sachmängel überhaupt nicht angewendet werden. Freilich werden die Begriffe des Fehlers und der Eigenschaft einer Kaufsache (§ 459 Abs. 1 und 2 BGB.) in Rechtslehre und Rechtsprechung weit gefaßt. Nicht nur die natürliche Beschaffenheit der Sache, sondern auch ihr Verhältnis zur Umwelt kommt in Betracht. Tatsächliche, wirtschaftliche und selbst rechtliche Beziehungen der Sache zu der sie umgebenden Welt können Sacheigenschaften darstellen und, wenn sie eine Abweichung von der gewöhnlichen Beschaffenheit solcher Sachen ergeben, als Fehler zu werten sein. So sind Baubeschränkungen, die im öffentlichen Recht wurzeln, als Sachmängel angesehen worden (RGZ. Bd. 69 S. 355

[356], Bb. 131 S. 343 [348], Bb. 137 S. 294). Doch muß es sich da immer um schon bestehende Baubeschränkungen handeln, wie sie namentlich aus bereits getroffener Feststellung von Baualichtlinien erwachsen. Die Erwartung künftiger Anordnung derartiger Baubeschränkungen kann für die möglicherweise davon betroffenen Grundstücke die zum Eigenschaftsbegriff gehörende Umweltsbeziehung noch nicht schaffen. Diese kann nur aus Verhältnissen hervorgehen, die in der Gegenwart, d. h. in dem für die Sachmängelhaftung maßgeblichen Zeitpunkte des Gefahrüberganges (§ 446 BGB.), bestehen oder vordem bestanden haben (RGZ. Bb. 52 S. 429, Bb. 148 S. 286 [294]). Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Wie das Berufungsgericht feststellt, war im Frühjahr 1938 noch ungewiß, ob, wann und in welcher Weise die geplante Prachtstraße ausgeführt werden würde. Diese Feststellung deckt sich mit der Darstellung der Beklagten; nach ihr hat es sich damals um ganz unverbindliche Pläne gehandelt, deren Ausführung auch nicht in irgendeinem Grad als wahrscheinlich bezeichnet werden konnte. Aus so ungewissen Möglichkeiten ergab sich noch keinerlei für den Eigenschaftsbegriff beachtliche Beziehung der Kaufgrundstücke. Was erst in der Vorstufe der Planung sich befand, hatte noch keine hinreichend feste Beziehung zu den von einer Durchführung des Planes betroffenen Grundstücken, lag noch außerhalb des Kreises ihrer rechtlich oder tatsächlich erheblichen Verhältnisse und bedeutete noch keinen gerade ihnen anhaftenden Umstand. Es müßte zur Verflüchtigung des Eigenschaftsbegriffes kommen, wenn die mehr oder minder entfernte Möglichkeit künftiger Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentums, wie sie hier in Rede steht, bereits als ein den betreffenden Grundstücken gegenwärtig „eigener“ Zustand und damit im Rechtsinn als Eigenschaft bezeichnet werden sollte. Denn das würde in der Regel zu dem Schluß führen, daß ein Grundstück, das im möglichen Bereich erst für die Zukunft geplanter städtebaulicher Maßnahmen dieser Art liegt, gegenwärtig bereits mit einem Sachmangel behaftet wäre. Daß ein solcher Schluß sich nicht vertreten ließe, bedarf keiner weiteren Begründung. Im Streitfalle kann mithin der Kläger im Sinne der §§ 459, 463 BGB. weder das Freibleiben der verkauften Grundstücke von derartigen Eingriffen „zugesichert“ noch ihr Betroffenwerden „arglistig verschwiegen“ haben.

Fällt danach die von der Beklagten angenommene Verantwortlichkeit des Klägers nicht in den Rahmen der Gewährschaftshaftung des

Verkäufer für Sachmängel, so bleibt Raum für eine Haftung nach § 276 BGB. aus Verschulden bei Vertragsschluß (RGZ. Bd. 135 S. 339 [346], Bd. 148 S. 286 [296]; RG. JW. 1934 S. 2906 Nr. 2, 1935 S. 1687 Nr. 4). Auch besteht unabhängig hiervon eine Verantwortlichkeit für arglistiges Verhalten gemäß den Vorschriften über unerlaubte Handlungen (§ 823 Abs. 2, § 826 BGB.). Ferner käme ein Gewährschafts-(Garantie-)Vertrag, wenngleich er von der Beklagten nicht besonders genannt worden ist, als Haftungsgrundlage in Betracht (WamRspr. 1909 Nr. 201, 1911 Nr. 172) . . .

(Folgt die Zurückweisung von Revisionsangriffen gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts, daß aus keinem dieser rechtlichen Gesichtspunkte eine Haftung des Klägers tatsächlich zu begründen sei.)